

## サービス付き高齢者向け住宅 「高齢者アパートみなみ」重要事項説明書

建物の概要や提供されるサービスの内容、契約上ご注意いただきたいことを次のとおり説明します。

### ※※ 目 次 ※※

1. 賃貸借の目的物
2. 貸主及び管理人
3. 状況の把握・生活相談サービスの内容等
4. 賃料等
5. 契約期間
6. 苦情の受付について
7. 禁止又は制限される行為
8. 修繕
9. 連帯保証人
10. 契約の解除・解約
11. 明渡し
12. 残置物の引取り等
13. 立ち入り
14. 借家人賠償保険
15. 緊急連絡先
16. 協議

1 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	サービス付き高齢者向け住宅 高齢者アパートみなみ				
	所在地	岐阜県大垣市南若森5丁目110番1				
	建て方	共同建	構造	木造	工事完了年	
		長屋建		非木造		
	一戸建		2階建	平成 23年 大修繕等を ( )年 実施		
	その他	戸数	10戸			
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	( ) LDK・DK・K/ <u>ワルーム</u>		
	面積	18.11~22.19		㎡		
	設備等	加齢対応構造等	有			
		台所	有・無			
トイレ		専用(水洗)				
収納設備		有・無				
洗面設備		有・無				
浴室		有・無				
シャワー		有・無				
給湯設備		有・無				
コンロ		有(IH・ガス)・無				
冷暖房設備		有・無				
緊急通報設備		有・無				
安否確認設備		有・無				
設備等	使用可能電気容量	( 20 ) アンペア				
	ガス	有(都市ガス・ <u>プロパンガス</u> )・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有( <u>公共下水道</u> ・浄化槽)・無				
共用部分	談話室	有( ) ㎡・無				
	台所	有(7.13) ㎡・無				
	食堂	有(35.30) ㎡・無				
	収納設備	有( ) ㎡・無				
	共同浴場(個浴)	有(2.38~5.37) ㎡・無				
	緊急通報設備	有(浴室)・無				
附属施設	駐車場	含む・含まない				
	物置	含む・含まない				
	専用庭	含む・含まない				

## 2 貸主及び管理人

貸主及び管理人 (社名・代表者)	住所：〒503-2225 岐阜県大垣市南若森5丁目110番1	
	氏名：株式会社 KMH 代表取締役 馬淵克也	
	電話番号：0584-81-7665	
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 第 2020001 号	

## 3 状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・状況把握サービス 24時間職員の常駐しており（不在時間はありません）、1～2時間毎の巡視を行っておりますので安心して生活して頂けます</li> <li>・生活相談サービス 日中は職員と食事をしたり、外出をしたり職員が常に近くにおりますので、いつでもお話し頂けます。</li> </ul>	
常駐する者及び 時間帯	1～3 名	24時間
料金詳細	無料	

## 4 賃料等

賃料の支払い方法	額	支払期限
賃料	83,000円	前月分を毎月末まで
請求期日	先月分を毎月10日まで	
各サービス利用料	額	支払期限
	利用内容による	前月分を毎月末まで
敷金	166,000円	

## 5 契約期間

始期 (入居予定日)	年 月 日から	1年間
終期	年 月 日まで	

## 6 苦情の受付について

受付窓口（担当者）	鶴田 英之
受付時間	平日 9：00～16：00
電話番号	0584-81-7665

## 7 禁止又は制限される行為

- ・借主（以下「乙」という。）は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- ・乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- ・乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- ・乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

## 8 修繕

- ・貸主（以下「甲」という。）は、別表第3に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。
- ・前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合においては、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- ・乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第3に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

## 9 契約の解除・解約

- ・甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。
  - 一 賃料支払義務
  - 二 費用負担義務
- ・甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
  - 一 本物件の使用目的遵守義務
  - 二 その他契約書に規定する乙の義務

- ・甲は、乙が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。
- ・乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- ・前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

## 10 明渡し

- ・乙は、契約が終了する日までに（契約が解除された場合にあつては、直ちに）本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。
- ・乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- ・甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

## 11 連帯保証人

- ・連帯保証人は、乙の契約上の義務や債務について、乙と連携して責任を負わなければならない。
- ・債務の弁済能力とともに乙の身柄を引き取ることを前提とし、乙が入院する場合や事故、死亡した場合など、緊急時には迅速に対応しなければならない。

## 12 残置物の引取り等

- ・乙は、契約が終了した場合において乙が残置物を引き取ることができない又は困難であるときに備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人（以下この条において「連帯保証人」という。）を定めることとする。
- ・連帯保証人に支障が生じた場合にあつては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな連帯保証人を定めることができる。
- ・連帯保証人を定めた場合にあつては、甲は、契約が終了した後遅滞なく、乙又は連帯保証人に契約が終了した旨を連絡するものとする。
- ・乙又は連帯保証人は、契約の終了から1か月を経過する日までに、当該残置物を引き取らな

なければならない。

- ・甲は、乙又は連帯保証人が、契約の終了から1か月を経過する日までに当該残置物を引き取らない場合にあつては、当該残置物を乙又は連帯保証人に引き渡すことができるものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を敷金から差し引くことができる。
- ・甲は、甲の責めに帰すべき事由によらないで前項の残置物の引渡しをなし得ない場合又は乙又は連帯保証人が当該残置物を受領しない場合若しくは受領し得ない場合には、乙又は連帯保証人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

### 13 立ち入り

- ・甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- ・乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立ち入りを拒否することはできない。
- ・契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- ・甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、災害その他により乙又は第三者の生命又は財産に重大な損害が生じるおそれがある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。

### 14 借家人賠償保険

- ・乙は、日常生活に発生する災害・事故による損害の賠償責任保証として、甲の指定する保険会社による借家人賠償保険に加入しなければならない

### 15 緊急連絡先

- ・乙は、乙の病気、死亡等に備えて、甲からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として、緊急連絡先となる者を定めることができる。
- ・緊急連絡先となる者に支障が生じた場合にあつては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めることができる。

## 16 協議

- |   |
|---|
| ・甲及び乙は、契約書に定めがない事項及び契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法、借地借家法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。 |
|---|

### 別表第1

一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六 上記のほか、騒音、振動、不潔行為等により、近隣又は他の入居者に迷惑をかけること。

### 別表第2

一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三 鑑賞用の小鳥、魚等であつて明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

### 別表第3

給水栓の取替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕や消耗品の取替え

この重要事項説明書の説明年月日	年 月 日
-----------------	-------

名称	サービス付き高齢者向け住宅 高齢者アパートみなみ
説明者職名・氏名	印

私は、本書面に基づいて事業者から重要事項の説明を受け、内容に同意しました。

住所	〒           —
氏名	印
利用者家族住所	〒           —
利用者家族氏名	印
代筆の場合の理由	